

MEMO ERFPACHT per 1-1-2015

Aanleiding

Voornemen staatssecretaris Wiebes: aanpassing uitvoeringsregeling omzetbelasting woning nieuwbouw op erfpacht per 1-1-2015

- Wijziging grondslag van 17x jaarlijkse canonwaarde naar economische waarde (grondprijs)
 - o *Nadeel: 17x canonwaarde ligt op 60% grondwaarde = economische waarde exclusief BTW*
- Aanpassen tarief omzetbelasting naar 21% (omdat de conditie vrijgestelde prestatie vervalt indien de economische waarde wordt toegepast boven 17x de canonwaarde)
 - o *Nadeel: 21% is beduidend hoger dan 6% en wordt geheven over hoger bedrag.*

Gemeentes

Gemeenten als Borsele en Goes zijn 'overvallen' door het bericht en niet geïnformeerd. Zij zijn zich aan het beraden.

NB Anderzijds meldt gemeente Amsterdam haar grond- en erfpachtwaarde te baseren op Residuele grondwaarde (economische waarde) en daardoor in ieder geval het 21% BTW tarief toe te passen.

Overgangsregeling

Neprom (Vereniging Nederlandse Projectontwikkelaars) en andere partijen willen de maatregel van tafel dan wel minimaal een overgangsregeling. Bijvoorbeeld uitstel van ingang naar 1 april 2015 waardoor in Q1 2015 nog erfpachttransacties bij de notaris kunnen worden gepasseerd. En de mogelijkheid om start bouw geheel 2015 of nog later in de tijd toe te kunnen passen. Dan wel alle grondcontracten met erfpacht tussen gemeenten en projectontwikkelaars uit te zonderen.

Huidige 6% Regeling vastklikken t/m 31-12-2014

Het zekere voor het onzekere is de erfpachttransactie nog voor 31-12-2014 bij de Notaris te laten passeren. Het passeren van de akte is een noodzakelijke voorwaarde om de 6% regeling door de fiscus te laten accepteren.

NB Een bijkomende voorwaarde is mogelijk het hebben van een onherroepelijke Omgevingsvergunning. Dit wordt nog nader uitgezocht.

Huidig canontarief

Het huidige canontarief bedraagt 3,02% met een teneur gelet op de kapitaalmarktrente om nog verder te dalen. Het laagste canontarief wat mogelijk is bedraagt overigens 3,0%. De gemeente stuurt na het grondtransport bij de Notaris een jaarfactuur van de canonverplichting, en de erfpachter kan deze in 12 maandelijkse termijnen voldoen.

Wordt vervolgd.

Aardenburg, 11 december 2014